
Ange namn, adress och lägenhetsnummer



Inledning

Bostadsrättslagens bestämmelser kring ombyggnationer/renoveringar, åtgärder och förändringar inom en bostadsrätt har skärpts. Fler ändringar kräver tillstånd av styrelsen och saknar medlemmen tillstånd kan medlemmen uppmanas att återställa det som gjorts. Om detta inte sker kan medlemmen bli uppsagd och tvingas flytta.

Detta dokument ska underlätta för medlemmen att söka tillstånd och för styrelsen att fatta beslut i inkommen ansökan om ombyggnation.

Det uppkommer en rad kostnader för föreningen i samband med att man som medlem ansöker om ombyggnation/renovering. Föreningen har ett ansvar att hantera ombyggnations/renoveringsansökningar i enlighet med lag och föreningens stadgar. Uppkomna kostnader för genomgång av ansökan, uppföljning med mera tillfaller föreningen, men kommer vidarefaktureras av föreningen till sökanden, så att inte föreningen drabbas av kostnaderna. I enlighet med likhetsprincipen (och det är bara de som ansöker om renovering/ombyggnation som orsakar föreningen extra kostnader) är det rimligt med villkor att sökande ersätter föreningen för direkta kostnader som kan uppkomma för föreningen, att hantera aktuell ansökan.

En ombyggnation kan innebära att en yta, balkong, altan, uteplats med mera tillförs lägenheten och det kommer i sin tur krävas att det upprättas avtal som reglerar underhåll, nyttjande med mera. Kostnaderna för att upprätta sådant avtal bekostas av sökanden och inte av föreningen.

Observera att denna skrift bara avser relationen mellan bostadsrättshavare och föreningen och inte närmare tar upp de krav som kan ställas av myndigheter. Det är bostadsrättshavarens eget ansvar att inhämta information och uppfylla de krav som myndigheter ställer.

Innehåll

Innehållsförteckningen ger en överblick över dokumentet.

→ **Läs noga igenom hela dokumentet, varje del är viktig.**

Innan du påbörjar en renovering/ombyggnation

Ta reda på vad som gäller
Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd
Underlag som ska bifogas till din ansökan
Regelverk

Renoveringsregler

El- och vattenavstängningar
Buller
Städning, sophantering och transporter
Särskilda regler om badrum och toalett samt ventilation

Efter avslutad renovering

Dokumentation att lämna in

Ansökningsprocessen

Beskriv vad du avser att göra
Skicka in ansökan
Eventuella kompletteringar
Styrelsen fattar beslut
Renoveringen/ombyggnationen kan starta

Ansökan om ombyggnation/renovering

Ansökan om ombyggnation/renovering inklusive förteckning över bifogade dokument till ansökan.

Avslutning

Dokument skickas in efter avslutad renovering.

Innan du påbörjar en ombyggnation/renovering

Ta reda på vad som gäller

Oberoende av vad du önskar göra för förändringar i din lägenhet, krävs att du är införstådd med vad som gäller. Av 7 kap. 7 § bostadsrättslagen. Av föreningens stadgar framgår även i vilka situationer som bostadsrättsinnehavaren måste ha styrelsens tillstånd för att få genomföra en förändring av lägenheten.

Tänk på att du som bostadsrättsinnehavare endast får göra förändringar inom din lägenhet. Det betyder att du till exempel inte får göra förändringar i fastighetens bjälklag eller yttervägg. Dessa är föreningens egendom. Det innebär att ingrepp i bjälklag (ta bort fyllning) eller i yttervägg (exempelvis installation av markis, värmepump, luftkonditionering mm) alltid kräver styrelsens tillstånd.

Det är du som bostadsrättsinnehavare som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar. Det betyder att du är ansvarig gentemot föreningen för alla entreprenörer du anlitar. Du ska ha en giltig hemförsäkring som omfattar ditt ansvar vid ombyggnation. Din hantverkare ska visa upp försäkringscertifikat för sin egendoms- och ansvarsförsäkring som omfattar arbetet som ska utföras. Försäkringen ska visa på att försäkringen är giltig under den tid som arbetet ska utföras.

Du ska också ha ett skriftligt avtal med entreprenören som ska utföra arbetet när det gäller en ombyggnad som ska bifogas till ansökan.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd kan förenas med villkor. Du får inte påbörja några förändringar av din lägenhet förrän du har styrelsens tillstånd.

Tänk på att din nyttjanderätt till din bostadsrätt kan bli förverkad om du utför en ombyggnation/renoveringsåtgärd i din lägenhet utan giltigt tillstånd.

Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd

Du **måste ansöka om tillstånd till styrelsen och invänta styrelsens beslut** för att få utföra åtgärder som:

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. anordning för ventilation,
4. eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskydd,
5. all påverkan av historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden,
6. annan väsentlig förändring av lägenheten

Detta gäller numera både ny installation och ändring av befintlig installation.

Ovanstående punkter innebär att du till exempel måste ha styrelsens tillstånd i följande situationer:

- Förändring av lägenhetens planlösning som till exempel flytta eller ta bort väggar. Även icke bärande väggar.
- Göra ingrepp eller ändringar av gas, värme, vatten eller sanitetsledningar.
- Göra ingrepp eller ändringar av ventilationskanaler, ventilationsdon eller fläkt. Till exempel byte av spiskåpa eller sätta för eller flytta ventilationsdon.
- Bryta tätskikt i badrum och toalett.
- Göra nyinstallation/dra om och/eller göra annan större förändring av elledningar.
- Göra ingrepp i värme-/radiatorsystem.

Underlag som ska bifogas till din ansökan

Det är ditt ansvar att bifoga underlag som krävs för att styrelsen ska kunna pröva din ansökan. Underlagen ska beställas och bekostas av bostadsrättshavaren. Nedan följer exempel på underlag som kan behöva bifogas till din ansökan till styrelsen.

- Vissa ändringar innebär att bostadsrättsinnehavaren enligt plan- och bygglagen, måste göra **bygganmälan eller ansöka om bygglov** hos kommunen före byggstart. Det är din skyldighet som bostadsrättshavare att undersöka om detta behöver göras.
- Vid ingrepp i bärande vägg krävs **utlåtande från konstruktör** samt bygganmälan. Är du osäker – ta alltid fram ett utlåtande från en konstruktör.
- Ändras planlösningen så att till exempel köket flyttas behövs även **utlåtande från en akustik- och ljudkonsult**. Mätning sker då av ljudnivån genom golvbjälklaget/väggar för att säkerställa att ljudnivån till grannar är acceptabel.
- Vid förändringar som påverkar värme krävs ett **utlåtande** på framtagna tekniska lösningar **från sakkunnig inom värme**. Konstruktionen behöver uppfylla gällande byggnorm.
- Vid förändringar som påverkar ventilationen krävs ett **utlåtande** på framtagna tekniska lösningar **från ventilationstekniker**. Konstruktionen behöver uppfylla gällande OVK-krav och byggnorm.

Regelverk

Följande länkar ger dig en fördjupad insikt om vad som gäller vid ombyggnation av din bostadsrättslägenhet.

- Föreningens stadgar och ordningsregler
- Boverkets byggregler - www.omboende.se eller www.boverket.se/sv/byggande
- Säker Vatten - www.sakervatten.se
- Golvbranschens våtrumskontroll – www.gvk.se
- Måleribranschens våtrumskontroll – www.vatrumsmalning.se
- Byggkeramikrådet- www.bkr.se
- Elsäkerhetsverket - www.elsakerhetsverket.se

Ombyggnation/renoveringsregler

De här reglerna gäller vid **alla** ombyggnationer och renoveringar i din lägenhet.

El- och vattenavstängningar

- Vid avstängning av vatten eller el som påverkar fler än en lägenhet, ska en beställning göras i god tid innan och avstängningen ska ske vid tidpunkter som minimerar störningar i fastigheten (för andra boende). Avstängningarna ska vara så kort tid som möjligt.
- Mejla Nabos felanmälan, felanmalan@nabo.se. Detta måste ske i god tid (minst 2 veckor innan) och innehålla kontaktuppgifter, personnummer, datum samt klockslag då vatten eller el kommer att vara avstängt.
- Det är du som bekostar detta uppdrag så personnummer måste anges när beställningen mejlas in till Nabo.
- Förvaltaren hanterar avisering och avstängning tillsammans med entreprenör. Avisering sker ca 1 vecka innan avstängning.

Buller

- Föreningens regler ska följas avseende störande arbete. Störande arbeten får bara utföras helgfri vardag kl 8-17.
- Boende ska informeras löpande om arbeten och tidsplan.
- Ta hänsyn till omkringboende då ljud fortplantar sig i byggnadsstommen.
- Avisera minst 2 dagar innan vid kraftigt buller typ vid bilning mm. Avisering ska göras i din trappuppgång och i närliggande trappgångar samt meddelas förvaltaren med fördel, i samma ärende via www.nabo.se.
- Avisera minst 2 dagar innan vid kraftigt buller typ vid bilning mm. Avisering ska göras i din trappuppgång och i närliggande trappgångar samt meddelas förvaltaren med fördel, i samma medlemsärende via inloggning på www.nabo.se.
- Innan eventuell bilning av golv i badrum och toalett ska styrelsen och grannar i intilliggande lägenheter informeras.

Städning, sophantering och transporter

- Byggmateriel och byggavfall får inte belamra föreningens gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar, vind och gård. Detta är särskilt viktigt av brand- och säkerhetssynpunkt. Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall bortforslas och för att söka tillstånd hos Stockholms stad för uppställning av byggsäck på gatan.
- Skydda trapphus mot skador och repor. Du blir ersättningsskyldig för eventuella skador.

- Trapphus och allmänna ytor som kan bli berörda ska dagligen städas vid transport av material och materiel.

Särskilda regler om badrum och toalett

- Följ gällande branschregler (Se ovan under rubriken Branschregler).
- Nyinstallation av handdukstork får inte kopplas till fastighetens värmesystem eller varmvattencirkulationssystem. Byte av befintlig handdukstork får bara göras om bytet utförs av auktoriserad installatör.
- Nya vatteninstallationer ska vara försedda med synliga och åtkomliga avstängningsventiler alternativt vara lättåtkomliga bakom en inspektionsslucka.
- Ny golvbrunn ska installeras vid brutet tätskikt.
- För väggar och golv i våtrum gäller att de utförs enligt gällande regelverk.
- Säkerställ att fall mot golvbrunn följer gällande regelverk.
- Schakt och inbyggda rör ska förses med slitsbotten inklusive tätskikt och skvallerrör. Detta gäller även för vägghängda toaletter.
- Innan eventuell bilning av golv i badrum och toalett ska styrelsen och grannar i intilliggande lägenheter se över och fotografera väggar och innertak före och efter bilningen för att eventuellt upptäcka uppkomna sprickor.

Särskilda allmänna regler

- Det är inte tillåtet att ta bort fasta installationer som till exempel fiberkablar för bredband eller inkommande el till elcentral.
- Utanför lägenheten är det inte tillåtet att göra några permanenta ändringar eller fasta installationer, till exempel montera elkablar, måla eller lägga stenplattor eller trägolv på balkong eller terrass eller installera golvvärme på uteplats.
- Inglasning av uteplats kräver tillstånd av styrelsen samt bygglov. Börja med att ansöka hos styrelsen, bifoga en ritning/beskrivning på den inglasning du vill göra. När du fått tillstånd av styrelsen kan du ansöka om bygglov hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

Ventilation

Det är föreningens ansvar att ventilationen ger ett tillfredställande inomhusklimat och luftflöde. Det är därför viktigt att alla renoveringar som påverkar ventilationen sker enligt gällande byggnorm. Ventilationen funktionstestas återkommande av sakkunnig kontrollant vid obligatoriska ventilationskontroller (OVK).

Rådfråga alltid din förvaltare om du funderar på att bygga om ditt ventilationssystem eller byta spiskåpa/fläkt i ditt kök. Förvaltaren kan bedöma om föreslagen modell kan installeras i fastigheten.

Vid ombyggnationer/renoveringar som skapar mycket förorenad luft (till exempel vägg-, och golvslipning, bilning) behöver till- och frånluftsventiler tillfälligt täckas för att förhindra att damm och smuts kommer in i ventilationskanalerna.

Ventilationsdon och ventiler får inte byggas för eller täckas över. Ventilerna måste vara åtkomliga för inspektion, rensning och rengöring samt kunna fungera tillfredsställande vilket de inte gör om de till exempel blir inbyggda i ett köksskåp.

Mekanisk frånluftsventilation (F, FX)

Ventilation sker genom en central frånluftsfläkt på vind eller genom egna ventilationsaggregat i respektive lägenhet.

Frånluftsventilation i fastigheten kan ske på olika sätt, beroende på när ventilationssystemet i fastigheten är byggt. I föreningens stadgar kan du läsa mer om vad som gäller för olika typer av installationer i din lägenhet – till exempel fläkttyp.

- **Kolfilterfläkt / Köksfläkt / Spisfläkt** – I flerbostadshus får generellt inga externa köksfläktar anslutas till det gemensamma ventilationssystemet, då dessa kan skapa matosspredning till andra lägenheter samt påverkar både brandkrav och centrala styrenheter.

Om du vill montera in en kolfilterfläkt så måste denna fläkt vara frikopplad från fastighetens ventilation och får inte vara kopplad på husets ventilationssystem. På fastighetens frånluftskanal måste i stället en frånluftsventil monteras. Denna ska vara fritt åtkomlig för rengöring, injustering och inspektion.

Efter avslutad ombyggnation/reovering

Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar

Som bostadsrättshavare ska du kunna visa att arbetet är utfört av behörig installatör enligt branschorganisationens riktlinjer.

Anlitade entreprenörer ska utfärda kvalitetsdokumentation och garantihandlingar.

Om till exempel planlösningen ändrats ska anlitade entreprenörer ta fram nya relationshandlingar (ritningar och dokumentation som beskriver vad som har förändrats i fastigheten).

När entreprenören har avetablerat sig (tagit alla sina tillhörigheter) från lägenheten anses arbetet vara slutfört.

→ Du har en skyldighet att som bostadsrättshavare meddela förvaltaren på Nabo när arbetet är slutfört och bifoga slutbesked.

Ni behöver också skicka in relaterade dokument till er förvaltare på Nabo inom en månad efter det att entreprenören har avetablerat sig från lägenheten. All dialog med förvaltaren sker med fördel i samma medlemsärendet via inloggning på www.nabo.se.

Relaterade dokument är all dokumentation som krävs enligt lag eller regler enligt ovan och till exempel styrker behörighet hos en entreprenör, intyg om hållfastighet, relationsritningar med mera ska innehålla

- företagets organisationsnummer
- fullständiga kontaktuppgifter och
- vara undertecknade för att vara giltiga.

Kopior på eventuella certifikat, försäkringar och intyg ska bifogas övrig dokumentation.

Ansökningsprocessen

Beskriv vad du vill göra

Beskriv i ansökan så tydligt du kan vad det är du vill göra och se till att du bifogar den dokumentation som krävs redan från början. Det kommer att spara tid. Prata med förvaltaren om du är osäker på vilka dokument du behöver bifoga din ansökan.

➔ **Var noga med att fylla i hela ansökan och glöm inte att skriva under den.**

I ansökan försäkrar du att arbetena kommer att utföras i enlighet med ansökan med bilagor, på ett fackmannamässigt sätt, att gällande lagar och regler kommer att följas samt att du förstår ditt ansvar som byggherre.

Skicka in ansökan

Din ansökan med bilagor skickas till förvaltaren på Nabo. Alla sidor i denna pdf måste skickas med. Spara kopior på alla handlingar.

Skanna in påskrivna ansökan med bilagor och skicka din ansökan i ett ärende via dina medlemsidor på www.nabo.se. Logga in med ditt Bank ID och skapa ett ärende. I rubrikfältet skriver du "Renoveringsansökan". Alla handlingar som skickas in ska vara i pdf-format.

Eventuella kompletteringar

Din ansökan kan behöva kompletteras, till exempel om den inte är undertecknad eller om dokumentation saknas.

Styrelsen fattar beslut

Förvaltaren informerar styrelsen om din ansökan och styrelsen fattar beslut. Förvaltaren meddelar dig beslutet via ert ärende.

Om din ansökan avslås – kontakta förvaltaren för att diskutera om och hur din ansökan kan behöva ändras för att du ska få den beviljad.

Om din ansökan är komplett från början kan du räkna med ett beslut inom 1 månad.

➔ **När all dokumentation givits in och du fått ok från styrelsen kan du påbörja renoveringen/ombyggnationen i enlighet med er ansökan under förutsättning att du också har uppfyllt allt som myndigheter kan kräva.**

Ombyggnation/renoveringsansökan

Ansökan om tillstånd för ombyggnation/renovering/åtgärder/förändringar av bostadsrättslägenhet

Bostaden	Bostadsrättsföreningen Kryckan 8		
	Adress	Lägenhetsnummer (inkl Lantmäterinumner)	Antal rum
Sökande (byggherre)	Förnamn	Efternamn	
	Utdelningsadress	Personnummer	
	E-postadress	Telefonnummer	
Beskrivning Beskriv så tydligt du kan vad det är du önskar göra.			
Tidsplan	Start och slut för ombyggnationen/renoveringen		

Bilagor till ansökan	Ska alltid skickas in	Bifogas i förekommande fall	Nabo tillhanda
Tekniska beskrivningar och skisser (före och efter ritningar)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
F-skattsedel från anlitade hantverkare	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Försäkringsbevis för anlitade hantverkare (ansvar och egendom). Underentreprenörer ska omfattas och namnges	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Försäkringsbevis för egen hemförsäkring, (ansvarsmomentet)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Skriftligt avtal med leverantör(er)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Tydliga ritningar på nuvarande	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Tydliga ritningar på ny planlösning	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Konstruktionsutlåtande/konstruktionsritning vid ingrepp i bärande vägg		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konstruktionsutlåtande/konstruktionsritning vid flytt av avlopp, ledningar, värme och ventilation		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Behörighetsbevis – Säker vatteninstallation		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Behörighetsbevis – El installation		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Behörighetsbevis – Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underlag till och beslut om bygganmälan eller bygglov om sådant krävs		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utlåtande från närliggande grannar vid till exempel flytt av kök eller annan större förändring		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utlåtande från akustik- och ljudkonsult vid till exempel flytt av kök		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utlåtande från ventilationstekniker vid förändringar som påverkar ventilationen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utlåtande från sakkunnig inom värme vid förändringar som påverkar värme		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skickas in när ombyggnationen/renoveringen är avslutad			
Arbetet är utfört av behörig installatör - Entreprenörernas kvalitetsdokument inklusive garantibevis samt egenkontroller	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Nya relationsritningar - vid till exempel ändrad planlösning		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotodokumentation under pågående arbete och delmoment samt från berörda grannar efter bilning.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Undertecknad och ifylld kontrollplan av entreprenör efter en tidigare bygganmälan eller bygglov.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p>Projektledare / Kontrollant</p>	<p>Sökanden säkerställer att arbetena utförs på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med lagar/förordningar och regler samt föreskrifter. Vidare ska arbetet och förändringar dokumenteras på ett sådant sätt att föreningen som fastighetsägare har fullgod dokumentation.</p> <p>Om sökanden vill kan den även fullfölja ovan åtagande genom att själv bekosta en av föreningens rekommenderade projektledare som ansvarar för erforderlig dokumentation för föreningens räkning. Ringa in / markera nedan val.</p> <p>JA - till projektledare/Kontrollant (Sökande beställer detta själv via felanmalan@nabo.se)</p> <p>NEJ – till projektledare/Kontrollant</p>
<p>Ansökningskostnader</p>	<p>Sökanden är medveten om att det kan uppkomma direkta kostnader för föreningen för att granska ingivna dokument, följa upp arbetet, eventuella besiktningar med mera. Kostnader som föreningen förbehåller sig rätten att fakturera vidare till medlemmen.</p> <p>Om ombyggnationen/renoveringen kräver att ytterligare avtal upprättas mellan förening och medlem så accepterar sökanden att bära den kostnaden.</p>
<p>Tillkommande kostnader</p>	<p>För avstängning av el, vatten anmäler sökande det direkt till Nabos felanmälan. Kostnaden bekostas av sökanden.</p> <p>Sökanden är medveten om att det för föreningen kan tillkomma kostnader med anledning av renoveringen/ombyggnationen varvid det är merkostnader som sökanden bekostar. Sådana kostnader kan vara:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extra städning av trapphusoch allmänna ytor. - Extra soptömning. - Vid bristande dokumentation (om inte dokument eller besiktningar sker i enlighet med detta dokument) så kan föreningen tvingas att ta in extern expertis för att säkerställa att renoveringen/ombyggnationen har utförts fackmannamässigt och i enlighet med gällande lagar/förordningar och regler samt föreskrifter. <p>Föreningen förbehåller sig rätten att vidarefakturera direkta kostnader som föreningen har med anledning av ingiven ansökan.</p>

Försäkran	<p>Jag försäkrar att arbetena kommer att utföras på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med gällande lagar/förordningar, regler samt föreskrifter och att föreningens stadgar samt föreningens ombyggnation/renoveringsregler följs.</p> <p>Jag försäkrar vidare att utförandet kommer att ske i överensstämmelse med ansökan med tillhörande bilagor.</p> <p>Jag är införstådd med mitt ansvar som byggherre gentemot föreningen.</p>	
Sökandens underskrift	Ort	Datum
	Namnteckning	
	Namnförtydligande	

Styrelsens beslut (Meddelas av förvaltaren via ert medlemsärende på www.nabo.se .)	Beviljas <input type="checkbox"/>	Avslås <input type="checkbox"/>
	Motivering / Särskilda villkor	
	Ort	Datum
	Styrelsens underskrift	Namnförtydligande
	Styrelsens underskrift	Namnförtydligande